



# Reporting Mensuel

Au 30 janvier 2015

OPCVM Immobilier de droit français  
Agrément AMF n° FCP20140073



## COMMENTAIRE DE GESTION

La classe d'actif Immobilier coté a enregistré une performance exceptionnelle en janvier tant en absolu (+13,1% pour la zone Euro) qu'en relatif (Eurostoxx 50 : 6,5% sur la période). Cette évolution, rationnelle, s'explique par l'anticipation puis l'annonce le 22 janvier d'un programme massif de rachats d'actifs par la Banque Centrale Européenne dont les conséquences seront une nouvelle baisse des coûts de financement, une quête de rendement de la part des investisseurs et un environnement plus favorable à une reprise économique qui n'interviendra néanmoins que si les agents économiques eux-mêmes modifient leurs intentions.

Cet environnement est éminemment favorable au secteur immobilier : secteur endetté, il bénéficie à plein de la baisse des coûts de financement et d'un écart croissant avec les rendements des actifs Prime.

Avec un rendement estimé de 4,8 % en 2015 (pour le portefeuille de Sofidy Sélection 1), le secteur immobilier coté offre une rémunération attractive et largement sécurisée. Enfin, par sa résilience (baux longs, sensibilité à la consommation pour le commerce, division des risques optimale sur la partie logements), l'immobilier coté résistera mieux à une volatilité boursière accrue, calquée sur des indicateurs de croissance qui demeureront modestes dans les mois à venir.

Le mois écoulé a également été marqué par les premières publications de résultats dont nous retiendront la vigueur des croissances organiques dans le segment Commerces (Mercialys : croissance organique de 2,8% hors indexation ; Unibail-Rodamco: croissance organique de 3% hors indexation), la hausse des taux d'effort (rapport entre loyers et chiffre d'affaires des commerçants) permise par le recentrage des grandes foncières cotées sur des centres commerciaux de très grande taille, la baisse des coûts de financement (Unibail-Rodamco : coût moyen de financement de 2,6% vs 2,9% en 2013) et une progression de la valorisation des actifs (Unibail-Rodamco : +4,9% à périmètre comparable).

En janvier, votre FCP a renforcé ses positions en Foncière des Murs, Société Foncière Lyonnaise, Deutsche Office et Eurocommercial Properties.

Laurent Saint Aubin

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

- Société de gestion : SOFIDY SA
- Gérant : Laurent Saint Aubin
- Date de création : nov-14
- Nature juridique : FCP
- Code ISIN :
- Part I : FR0011694264
- Part P : FR0011694256
- Classification AMF : Actions de l'UE
- Sous-classe d'actifs : Thématique
- Indice de référence : FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped
- Horizon de placement : > 5 ans
- Échelle de risque : ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦
- Éligible Assurance vie : Oui
- Éligible PEA : Non

### Frais et commissions

- Frais de gestion TTC
  - Part I : 1,10%
  - Part P : 2,20%
- Droit d'entrée maximum TTC : jusqu'à 4% (0% jusqu'au 31/03/2015)
- Commission de surperformance\* : 20%
- Souscription initiale :
  - Part I : 100 parts
  - Part P : 1 part

\* 20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence.

## ANALYSE DE LA VARIATION DE VL (1)

	Indice	Part I	Part P
Volatilité	N.S.	N.S.	N.S.
Variation de la VL	+19,4%	+16,8%	+16,5%
Ratio de Sharpe	N.S.	N.S.	N.S.
Ratio d'information	N.S.	N.S.	N.S.
Alpha	N.S.	N.S.	N.S.

(1) depuis le 4 nov. 2014

**AVERTISSEMENT - RISQUE** : Le FCP investissant dans un secteur thématique, il peut également être soumis à des risques sectoriels. Les détails de ces risques sont décrits dans le DICI et le prospectus du fonds.

## DONNEES DE L'OPCVM au 30 jan. 2015

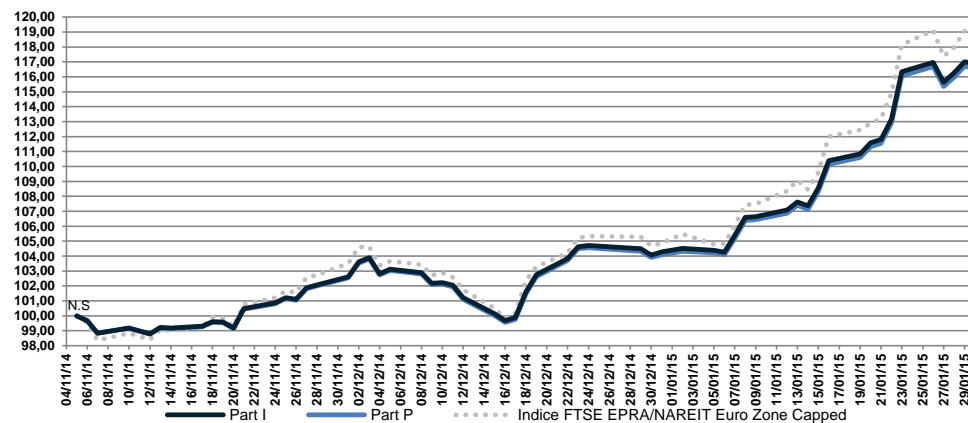
	Part I	Part P
Nombre de parts	5 412,1	10 034,2
Valeur liquidative (€)	1 167,8	116,5
Actif net (€)	7 489 232	

## OBJECTIF DU FONDS

L'objectif du FCP est de mettre en oeuvre une gestion discrétionnaire pour surperformer, via une exposition aux actions du secteur immobilier de l'Union européenne, l'indicateur de référence FTSE EPRA / NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis après déduction des frais de gestion sur la durée de placement recommandée (supérieure à 5 ans).

## VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DU FONDS (base 100 au 5 novembre 2014)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, et ne sont pas constantes dans le temps.



## HISTORIQUE DE LA VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

	Nov	Déc	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	YTD
Part P	+1,9%	+2,1%	+12,0%												+12,0%
Indice	+3,4%	+2,1%	+13,1%												+13,1%
VL (€)	101,90	103,99	116,47												116,47

	Nov	Déc	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	YTD
Part I	+2,0%	+2,2%	+12,1%												+12,1%
Indice	+3,4%	+2,1%	+13,1%												+13,1%
VL (€)	1 019,74	1 041,78	1 167,83												1 167,83

## PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 30 janvier 2015

	Fonds	Indice
Unibail-Rodamco	6,3%	10,7%
Deutsche Wohnen	6,2%	8,5%
Klepierre	5,9%	7,5%
GAGFAH	5,0%	6,6%
Foncière des Régions	4,9%	4,2%

Retrouvez l'intégralité de nos Reporting mensuels sur le site [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

Rédigé le 05/02/2015

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 30 janvier 2015

DEVISES (y compris cash)		SECTEURS <sup>(1)</sup>		GEOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	
Euros	85%	Commerces	36%	France	35%
Livres Sterling	7%	Bureaux	32%	Allemagne	27%
Dollar américain	3%	Logements	28%	Royaume-Uni	7%
Couronne suédoise	2%	Autres	4%	Belgique	5%
Autres	2%			Autres	26%

(1) répartitions déterminées par le gérant en éclatant l'activité des sociétés en portefeuille entre les différents secteurs / zones géographiques

## À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerce, et de bureaux.

Premier acteur indépendant du monde des SCPI\* avec 3 milliards d'euros sous gestion, SOFIDY est un gestionnaire de référence dans le paysage de la gestion d'actifs immobiliers en France et en Europe. Agréée par l'AMF avec le statut de Société de Gestion de Portefeuille, SOFIDY est régulièrement distinguée pour la qualité et la régularité des performances de ses fonds.

SOFIDY gère pour le compte de plus de 25 000 porteurs de parts, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier d'une valeur de près de 3 milliards d'euros ; constitué de plus de 3 500 actifs commerciaux et de bureaux.

\* Source : IEIF.

## COMMENT SOUSCRIRE ?

Vous pouvez souscrire au FCP SOFIDY Sélection 1 :

- Au sein de votre compte titre en vous rapprochant de votre banque ou de votre intermédiaire financier habituel.
- En unité de compte dans le cadre de votre Assurance vie. Pour connaître la liste des contrats d'assurance-vie référençant le FCP SOFIDY Sélection 1, vous pouvez contacter le Service de l'Épargne de SOFIDY au 01 69 87 40 05.

Le document d'information clé pour l'investisseur et le prospectus du FCP SOFIDY Sélection 1 décrivant l'ensemble des caractéristiques du fonds sont disponibles :

- au siège social de SOFIDY SA, 303, Square des Champs-Élysées, 91026 Évry Cedex. Ils vous seront adressés sur demande écrite,
- par mail à l'adresse suivante : [service-associes@sofidy.com](mailto:service-associes@sofidy.com)
- par téléphone au : 01 69 87 40 05
- sur le site internet de SOFIDY : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)



**Document non contractuel.** Les performances passées ne préjugent pas des performances futures de l'OPCVM. Elles ne sont pas constantes dans le temps. Comme tout OPCVM immobilier, ce fonds est principalement exposé au risque des marchés actions, de perte en capital, de gestion discrétionnaire, de taux de change, et de liquidité. Le FCP investissant dans un secteur thématique, il peut également être soumis à des risques sectoriels. Les détails de ces risques sont décrits dans le DICI et le prospectus du fonds. Ce document est produit par SOFIDY à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par SOFIDY, en date du 30/01/2015. La responsabilité de SOFIDY ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. SOFIDY se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans l'OPCVM SOFIDY Sélection 1 sont décrits dans le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI). Le DICI, le prospectus et les documents périodiques seront disponibles sur demande auprès de SOFIDY. Vous devez prendre impérativement connaissance du DICI qui doit vous être remis préalablement à la souscription. Rédigé en février 2015.

SOFIDY SA - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987 - 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex - Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01 - [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

*Sofidy*

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987